

Finansdepartementet*Sendes elektronisk*

Dato: 18.06.2025

Vår ref.: 2025-827

Anmodning om å revurdere beslutningen om å øke IRB-risikovektgulvet for boliglån

Vi viser til Finansdepartementets [beslutning 6. desember i fjor](#) om å øke minstekravet til IRB-bankenes gjennomsnittlige risikovekting av boliglån fra 20 til 25 prosent fra 1. juli 2025.

Finansdepartementet gjennomfører skjørpelsen av risikovektgulvet med hjemmel i artikkel 458 i [CRR](#). Departementets notifisering etter artikkel 458 nr. 2-4 innebærer at EFTA-statenes faste komité innehar beslutningskompetansen til å avvise slike tiltak, etter tilrådning fra ESA. Ifølge artikkel 458 nr. 4 skal slike beslutninger også bygge på vurderinger fra Den europeiske banktilsynsmyndigheten (EBA) og Det europeiske systemrisikorådet (ESRB).¹

1. Manglende samsvar mellom tiltak og risiko

Den 12. mai fremla EBA sin [vurdering](#) av økningen i risikovektgulvet for norske boliglån. Her peker EBA på flere forhold som taler for at økningen i risikovektgulvet ikke samsvarer med den aktuelle CRR-bestemmelsen. Selv om EBA ikke tilrår at tiltaket bør avvises («does not object»), er det likevel vår oppfatning at EBA anser at Finansdepartementet bør foreta en fornyet vurdering:

“...EBA would like to invite the Ministry to continue reviewing the appropriateness of the updated calibration and to stand ready to adjust it if it ceases to be considered as proportionate to the level of the systemic risk observed.”

“...the Ministry should stand ready to adjust its stance.”

I henhold til artikkel 458 kan nasjonale myndigheter bare gjennomføre tiltak dersom dette kan begrunnes med en identifisert økning i makro- og systemrisiko som kan true den finansielle stabiliteten og gi alvorlige og negative realøkonomiske virkninger. Etter Finans Norges forståelse må tilsvarende en skjørpelse av allerede iverksatte tiltak etter samme bestemmelse påkrevne at nasjonal myndighet har identifisert en ytterligere risikoøkning. Imidlertid fremhever EBA at det ikke har funnet sted en slik signifikant risikoøkning i Norge siden IRB-risikovektgulvet på 20 prosent for boliglån først ble innført i 2020 og senere videreført i 2022:

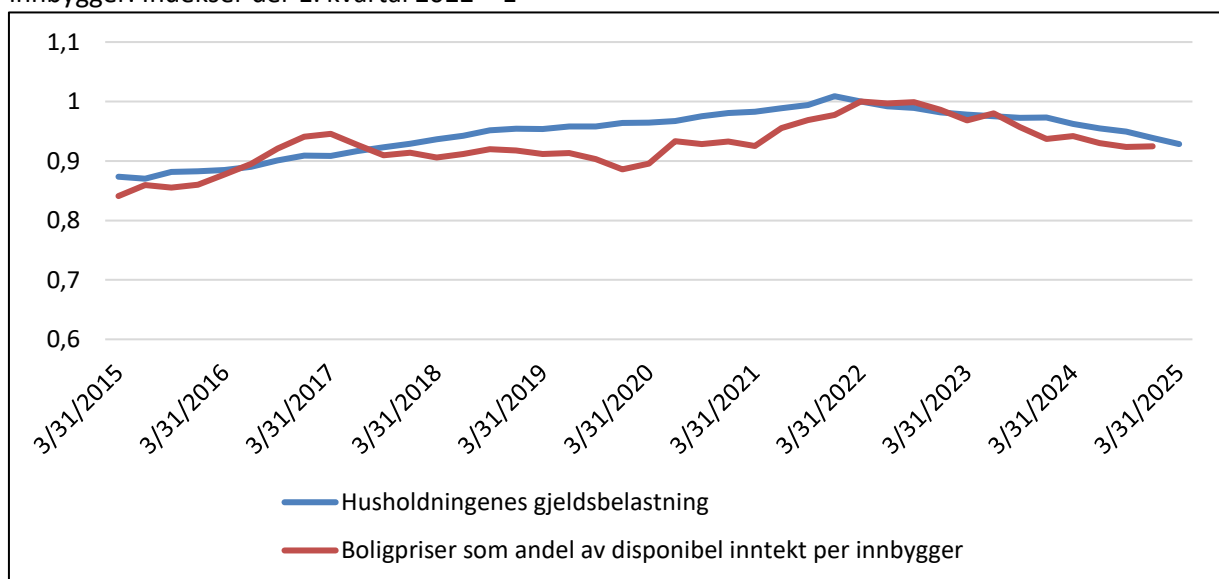
“...EBA notes that since the original activation of the measure and the first extension the relevant metrics used for measuring systemic risk do not show a significant change in the intensity of such risk.”

¹ Jf. Finansdepartementets [renotifisering](#) 10.04.25.

Denne påpekningen bekrefter Finans Norges vurdering om at skjørpelsen ikke er innrettet i samsvar med CRR-artikkelen. Samtidig vil vi minne om at EBAs vurdering her i hovedtrekk sammenfaller med vurderingene i [Norges Banks høringssvar](#) og [Finans Norges høringssvar](#) om [Finanstilsynets forslag om å øke risikovektgulvet](#). Etter vårt syn har ikke makro- og systemrisikoen økt siden forrige vurdering av gulvkravet i 2022 da [Finansdepartementet avviste det samme skjørpelsesforslaget fra Finanstilsynet](#). Tilsvarende har Norges Bank fremhevet at det ikke har vært en vesentlig forhøyning av makro- eller systemrisikoen siden 2022, og dette var en viktig grunn til at Norges Bank anbefalte en videreføring av dagens IRB-gulvkrav for boliglån på 20 prosent.

Norske myndigheter har over tid ansett nivået på husholdningenes gjeldsbelastning og eiendomsprisene som noen av de mest alvorlige sårbarhetene i det norske finansielle systemet. Finanstilsynets rapport «[Finansielt utsyn - juni 2025](#)» viser imidlertid at sårbarhetene har avtatt siden om lag årsskiftet 2021/2022, se figur 1 nedenfor. I denne perioden har husholdningenes samlede gjeld vokst mindre enn deres inntekter, slik at gjeldsbelastningen har avtatt, og dessuten har boligprisene målt som andel av disponibel inntekt per innbygger blitt redusert.²

Figur 1 Husholdningenes samlede gjeldsbelastning og boligpriser som andel av disponibel inntekt per innbygger. Indekser der 1. kvartal 2022 = 1



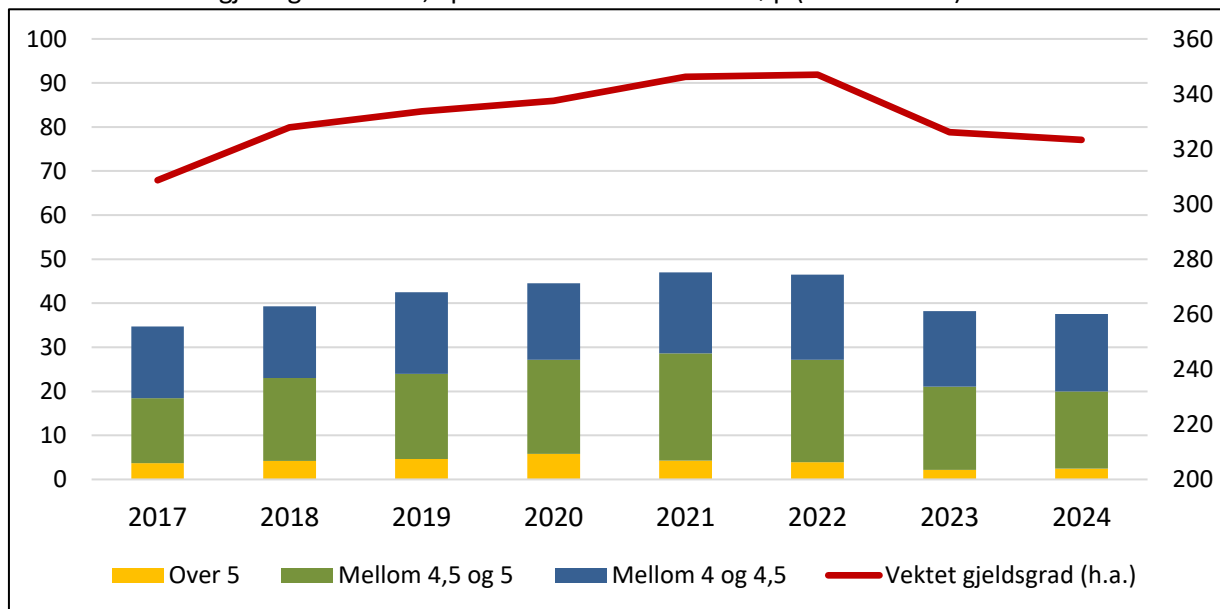
Kilde: Finanstilsynets rapport Finansielt utsyn – juni 2025

I Finansdepartementets [notifisering](#) til de relevante EU/EØS-organene vektlegges blant annet resultater fra Finanstilsynets årlige boliglånsundersøkelser. Disse undersøkelsene viser imidlertid at gjeldsgraden også på nye boliglån har blitt redusert, både for nedbetalingslån og rammelån. Samlet vektet gjeldsgrad i undersøkelsen (for slike lån) avtok fra 347 prosent i 2022 til 323 prosent i 2024, se figur 2 nedenfor (rød linje). For begge typer lån er gjennomsnittlig gjeldsgrad tilbake på om lag samme

² Også realboligprisene, det vil si det nominelle boligprisinivået deflatert med konsumprisindeksen, ligger noe i underkant av gjennomsnittsnivået i 2022 (målt enten med sesongjusterte eller ujusterte tall). Til grunn for denne vurderingen har Finans Norge benyttet boligprisindeksen som publiseres av Eiendom Norge samt konsumprisindekser fra Statistisk sentralbyrå.

nivå som i 2018. Boliglånsundersøkelsen viser dessuten en markert nedgang siden 2022 i andelen nye lån fra låntakere med gjeld som overstiger 4 ganger brutto årsinntekt, jf. søylene i figur 2.

Figur 2 Volumvektet gjennomsnittlig gjeldsgrad på nye boliglån, prosent (høyre akse), og andel nye lån til låntakere med gjeldsgrad over 4, i prosent av samlet lånebeløp (venstre akse)



Kilde: Finanstilsynets [boliglånsundersøkelser](#)³

Utviklingen i de sentrale størrelsene taler således for at viktige sårbarheter ikke har økt siden forrige vurdering av IRB-gulvkravene i 2022, men at risikoen tvert imot har blitt lavere. Dette illustrerer tydelig at det ikke er grunnlag for å iverksette ytterligere skjerpelser av tiltak etter artikkel 458. Etter Finans Norges vurdering vil den besluttede skjerpelsen verken samsvare med artikkelens ordlyd eller formål, og etter vårt syn bør det ikke gjennomføres skjerpelser som ikke er konsistent med norske EØS-forpliktelser.

2. Vurdering opp mot andre tiltak og ivaretagelse av insentiver for god risikostyring

Forordningens artikkel 458 utelukker dessuten skjerpelser av risikovekter dersom virkemidler etter andre bestemmelser er bedre egnet. Tiltak under artikkel 458 bør ikke minst også vurderes nøye opp mot andre gjennomførte virkemidler i makrotilsynet, slik at ikke flere virkemidler innrettes mot samme risiko, noe som innebærer at samme risiko telles flere ganger. Norske myndigheter har gjennomført flere makroreguleringer med til dels likelydende eller nærliggende begrunnelser. Både risikovektskjerpelser, systemrisikobuffer, motsyklisk buffer og utlånsforskriften er (helt eller delvis) begrunnet med høy gjeldsbelastning i husholdningene og høye eiendomspriser. Samtidig blir kapitalkravsmarginen (P2G) gjerne fastsatt på bakgrunn av stresstester med materialisering av slik makro- og systemrisiko, der scenariene typisk innebærer at eiendomsprisene faller kraftig.

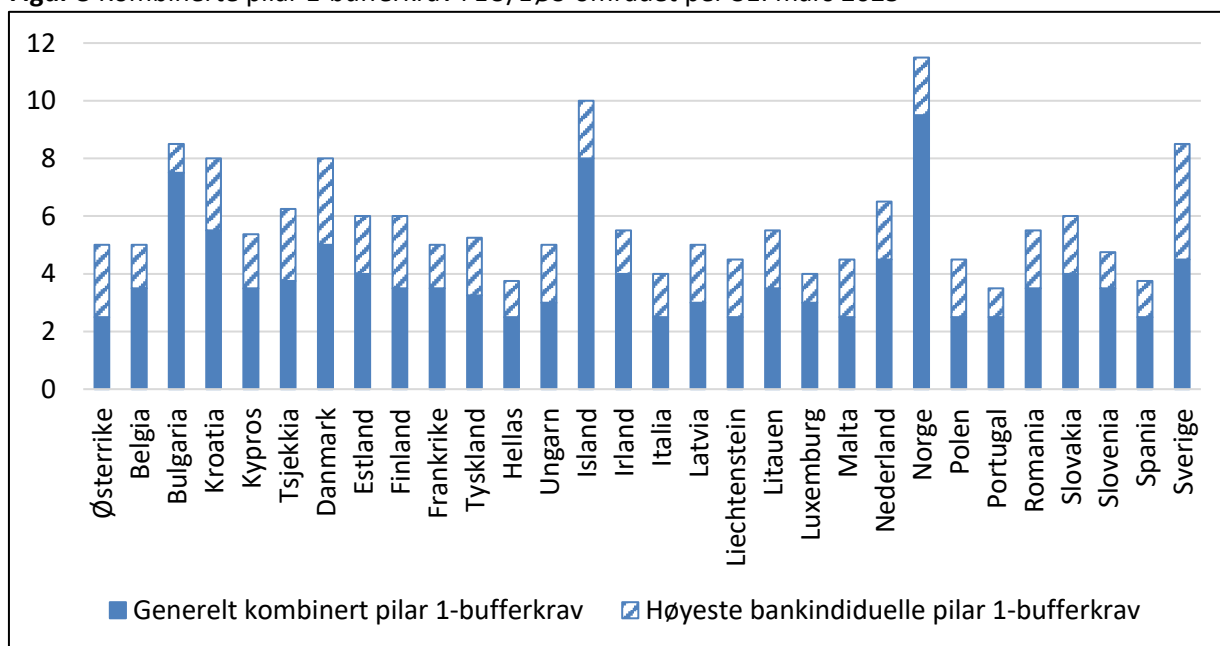
³ I boliglånsundersøkelsen høsten 2024 rapporterte 28 av de største bankene informasjon om nær 12 000 nye lån med pant i bolig innvilget etter 1. august 2024. Det ble rapportert data om nær 8 000 nye nedbetalingslån og 4 000 nye rammekreditter med pant i nyervervet eller allerede eid bolig. Størstedelen av de nye lånene i undersøkelsen er gitt med hovedsikkerhet i bolig som låntaker allerede eier. For den enkelte bank tilsvarer antall rapporterte lån om lag bankens markedsandel i boliglånsmarkedet.

Videre peker EBA på at det kan være overlapp mellom risikovektgulvet og tilsynspraksis for IRB-modeller, ordinære pilar 2-krav og kapitalkravsmarginer (P2G), systemrisikobufferen og det nye minstekravet til IRB-bankenes beregningsgrunnlag (output floor). Dessuten fremhever EBA følgende:

“...EBA stresses the need to avoid any overlaps with other microprudential requirements”

Finans Norge vil også vise til at Norges Bank i sitt høringssvar anførte at risikovektgulv ikke bør være for høye ut fra hensynet til å fremme god risikostyring. Foruten den løpende inntjeningen utgjør god risikostyring et sterkt førstelinjeforsvar mot tap. Høye risikovektgulv svekker risikofølsomheten i kapitalkravene og kan bidra til økt risiko i det finansielle systemet, mens kapitalbufferkrav ikke har den samme negative effekten på risikofølsomheten i kapitalkravene. Det taler for at andre virkemidler er bedre egnet enn risikovektgulv og at det ikke er grunnlag for skjerpelser av tiltak etter artikkel 458 i lys av innretningen av andre krav. Finans Norge vil samtidig fremheve at norske banker allerede er pålagt det høyeste generelle pilar 1-kapitalbufferkravet i hele EU/EØS-området, se figur 3.

Figur 3 Kombinerte pilar 1-bufferkrav i EU/EØS-området per 31. mars 2025



Kilder: Det europeiske systemrisikorådet og Finans Norge. Inkluderer ikke sektorvise systemrisikobuffere.

EBA viser også til at en skjerpelse av risikovektgulvet ikke fremstår konsistent med departementets begrunnelse for en lettelse i utlånsforskriften, der kravet til maksimal belåningsgrad ble endret fra 85 til 90 prosent fra siste årsskifte. Utlånsforskriften utgjør en makroregulering som skal bidra til en bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld, og EBA viser til departementets vurdering om at lettelsen ikke vil medføre en signifikant økning i systemrisiko. Departementets vurderinger av IRB-skjerpelsen og utlånsforskriften kan således fremstå motstridende, og EBA inviterer departementet til å revurdere om skjerpelsen av risikovektgulvet er passende:

“the Ministry has deemed adequate to relax the LTV limit, which is a borrower-based measure to mitigate real estate risk, noting this comes without a significant increase in systemic risk. Therefore, the EBA would like to invite the Ministry to continue reviewing the appropriateness of

the updated calibration and to stand ready to adjust it if it ceases to be considered as proportionate to the level of the systemic risk observed.”

3. Avsluttende merknader

Erfaringsmessig er det lettere å oppnå anerkjennelse for norske tiltak fra andre land (resiprokering) dersom tiltakene er godt begrunnet og innrettet i samsvar med EU-regelverket. Andre land er ikke pålagt å resiprokere tiltak som er hjemlet i artikkel 458, og EBAs vurderinger bekrefter etter vårt syn at skjerpelsen av risikovektgulvet ikke er i samsvar med CRR. Det kan vanskeliggjøre resiprokering fra andre EU/EØS-stater. Dersom andre land ikke eller bare delvis anerkjenner norske skjerpelser i kapitalkrav, vil det kunne innebære skjevregulering i det norske bankmarkedet. Det vil generelt bidra til uønskede konkurransevriddinger og regelverksarbitrasje. Fravær av resiprositet vil også svekke norske myndigheters styringsrom og kan bidra til økt realøkonomisk ustabilitet.

Skjerpelsen kan dessuten gjøre boliglån dyrere i Norge. Resultater fra forskningslitteraturen tyder på at økte kapitalkrav bidrar til å øke bankenes finansieringskostnader og deres utlånsrenter. Innstramningen vil kunne påvirke over tre fjerdedeler av boliglånsvolumet i Norge, og den trekker isolert sett i retning av et høyere boliglånsrentenivå.

Samlet sett anser Finans Norge at IRB-risikovektgulvet for boliglån ikke bør økes fra dagens nivå på 20 prosent, og vi vil anmode om at Finansdepartementet snarlig foretar en fornyet vurdering i tråd med EBAs anførsler.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Sign.

Kari Olrud Moen
administrerende direktør

Sign.

Erik Johansen
direktør